

सूर्योदय सहकारी गृहनिर्माण संस्था,
अंबरनाथ यांना निवासी प्रयोजनासाठी
वाटप करण्यात आलेल्या शासकीय
जमिनीवरील आढळून आलेले शर्तभंग
नियमानुकूल करणेबाबत.

महाराष्ट्र शासन

महसूल व वन विभाग

शासन निर्णय क्रमांक: जमीन-२७०६/प्र.क्र. ६६/ज-४

मादाम कामा रोड, हुतात्मा राजगुरु चौक,

मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.

तारीख: १३ एप्रिल, २०१७

वाचा :-

- १) शासन पत्र क्र.५९१३-जी/४५, दि.२९.०९.१९४७
- २) जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे आदेश क्र.एलएनडीएसआर ११५२, दि.०५.११.१९४७
- ३) जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे आदेश क्र.एलएनडीएसआर/२५७०, दि.२२.११.१९४९
- ४) जिल्हाधिकारी, ठाणे यांचे आदेश क्र.आरई-व्ही.आय.ई.पी-२५४०, दि.१९.१०.१९६४
- ५) शासन निर्णय क्र.एलबीएल १०८६/२६४४/प्र.क्र.१९६/ग-८, दि.१४.०६.१९८८
- ६) शासन निर्णय क्र.जमीन-२६९८/७१८/प्र.क्र.७५६४/ज-३, दि.२९.०९.२०१०
- ७) शासन निर्णय क्र.जमीन-०१/२०१४/प्र.क्र.०४/ज-१, दि.२०.०२.२०१६

प्रस्तावना :-

संदर्भीय क्र. १) वरील शासन पत्रास अनुलक्षून मौजे कानसई व कोहोज-खुंटवली, ता.अंबरनाथ येथील डि. डि. स्किम नंबर-XV (पै.) मधील ५,२६,५६३.०० चौ.वार. म्हणजेच ४,४०,२७० चौ.मी. जागा जिल्हाधिकारी ठाणे यांचेकडील आदेश क्र.एलएनडीएसआर ११५२, दिनांक ०५/११/१९४७ अन्वये सूर्योदय को. ऑ. हौ.सोसायटी अंबरनाथ यांना काही अटी व शर्तीवर प्रदान करण्यात आली होती. मात्र गाव नमुना नंबर ७/१२ वरील नोंदीनुसार मौजे कानसई व कोहोज-खुंटवली येथील प्रत्यक्षात क्षेत्र अनुक्रमे २,२५,३५८.०० चौ.मी. व ९६,२८४ चौ.मी. असे एकूण ३,२१,६४२ चौ.मी. (३२-१६-४२ हे. आर.) एवढे आहे. सूर्योदय सहकारी गृहनिर्माण संस्था, अंबरनाथ यांना निवासी प्रयोजनासाठी वाटप करण्यात आलेल्या उक्त शासकीय जमिनीवर विविध स्वरूपाचे शर्तभंग आढळून आलेले असून सदर शर्तभंग नियमानुकूल करण्यासंदर्भात प्रस्तुत प्रकरणी विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग व जिल्हाधिकारी, ठाणे, यांचेकडून वेळोवेळी प्राप्त झालेल्या प्रस्तावांच्या अनुषंगाने धोरणात्मक निर्णय घेण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती. या संदर्भात दिनांक ३० मार्च, २०१७ च्या मंत्रिमंडळाच्या बैठकीत घेण्यात आलेल्या निर्णयाच्या अनुषंगाने शासन पुढीलप्रमाणे निर्णय घेत आहे.

शासन निर्णय :-

सूर्योदय सहकारी गृहनिर्माण संस्था, अंबरनाथ यांना निवासी प्रयोजनासाठी वाटप करण्यात आलेल्या शासकीय जमिनीवरील आढळून आलेले शर्तभंग नियमानुकूल करणेबाबत खालीलप्रमाणे धोरणात्मक दिशा निर्देश शासन निर्गमित करित आहे. :-

I. अनधिकृतपणे भूखंड हस्तांतरणाबाबतचा शर्तभंग:-

ज्या प्रकरणी सूर्योदय सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या मूळ सदस्याने त्यास सदर संस्थेने वाटप केलेला भूखंड (ज्याचा यापुढे वैयक्तिक भूखंड म्हणून उल्लेख करण्यात आला आहे) याचा खुल्यास्वरूपात किंवा त्यावरील बांधकामासह भोगवटा अन्य एकाच व्यक्तीस हस्तांतरीत केला आहे, त्या प्रकरणात जिल्हाधिकारी/ शासनाची पूर्वपरवानगी न घेता अशा वैयक्तिक भूखंडाची विक्री / हस्तांतर केल्याबद्दल असा शर्तभंग नियमित करण्यासाठी संबंधित वैयक्तिक भूखंडाच्या शेवटच्या हस्तांतरणाच्यावेळी प्रचलित वार्षिक दरमूल्य तक्त्यातील दरानुसार होणाऱ्या त्याच्या मुल्यांकनाच्या ६२.५ टक्के या प्रमाणे अनर्जित रक्कम वसूल करण्यात यावी.

II. अनधिकृत बहुमजली इमारत बांधून त्यातील सदनिका हस्तांतरणा बाबतचा शर्तभंग:-

- (i) सूर्योदय सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या मूळ सदस्यानेच किंवा त्यास वाटप झालेल्या वैयक्तिक भूखंडाचे अनधिकृत हस्तांतरण होऊन अन्य व्यक्तीने अशा भूखंडावर रितसर नियोजन प्राधिकरणाची मान्यता घेऊन बहुमजली इमारत बांधून सदनिकांची विक्री केली असेल अशा प्रकरणात भूखंडाच्या हस्तांतरणाबाबत अशा इमारतीच्या भोगवटाप्रमाणपत्राच्या दिनांकास किंवा पहिल्या सदनिकेच्या प्रत्यक्ष विक्री दिनांकास (या पैकी जो नंतरचा असेल त्या दिनांकास) संबंधित वैयक्तिक भूखंडाच्या बाजारमुल्याच्या ६२.५% रक्कम अनर्जित रकमेपोटी आकारून अशी अनर्जित रक्कम संबंधित वैयक्तिक भूखंडावरील सर्व सदनिका धारकांमध्ये त्यांच्या सदनिकांच्या चटई क्षेत्राच्या प्रमाणात विभागून प्रमाणशीर वसूल करण्यात यावी. अशा वैयक्तिक भूखंडावरील सर्व सदनिकाधारकांनी नवीन सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन केली असल्यास सदर वैयक्तिक भूखंड अशा नवीन सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस हस्तांतरीत करण्यात यावा. अशा सर्व सदनिकाधारकांनी नवीन सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन केली नसल्यास सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या मान्यतेने नवीन सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन केल्यावर अशा नवीन सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस सदर वैयक्तिक भूखंड हस्तांतरीत करण्यात यावा. सदर भूखंड प्रदानास सूर्योदय सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस भूखंड प्रदान करताना ज्या अटी व शर्ती होत्या त्या लागू करण्यात याव्यात. नवीन सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नावे करण्यात येणाऱ्या अशा वैयक्तिक भूखंडाचे क्षेत्र सूर्योदय सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस प्रदान करण्यात आलेल्या मूळ जमिनीच्या एकूण

क्षेत्रातून कमी करण्यात यावे. तथापि, असे करताना विकास नियंत्रण नियमावलीचा भंग होणार नाही, यासाठी सदर बाबीस नियोजन प्राधिकरणाची पूर्व मान्यता घेणे बंधनकारक राहिल.

- (ii) प्रस्तुत प्रकरण हे पूर्वी झालेले नियमबाह्य भूखंड हस्तांतरण नियमित करण्याबाबतचे असल्याने अशा वैयक्तिक भूखंडावर निर्माण होणाऱ्या नवीन सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या सदस्यांची अर्हता तसेच प्रवर्गनिहाय आरक्षणाबाबत प्रचलित शासन धोरणातील तरतूदी, तसेच मूळ जमीन मंजूरी आदेशातील यासंबंधी अटी लागू करण्यात येऊ नयेत.
- (iii) ज्या वैयक्तिक भूखंडावर बहुमजली इमारत बांधण्याकामी टी.डी.आर. वापरण्यात आला असेल, असा वापर मुंबई शहर व मुंबई उपनगर जिल्ह्याकरीता टी.डी.आर. वापराबाबत शासनाने निर्गमित केलेल्या शासन निर्णय क्रमांक जमीन-२६९८/७१८ /प्र.क्र.७५६४/ज-३, दि.२९/०९/२०१० अन्वये विहित करण्यात आलेल्या शुल्काच्या दीड पट रक्कम आकारून टी.डी.आर.चा वापर नियमित करण्यात यावा.
- (iv) अशा बहुमजली इमारतीमधील सदनिकांचे यापुढील हस्तांतरण करताना जिल्हाधिकारी यांची पूर्वानुमती आवश्यक राहिल व त्यासाठी सहकारी गृहनिर्माण संस्थाबाबत त्या त्या वेळी प्रचलित तरतुदीनुसार हस्तांतरण शुल्काचा भरणा शासनास करणे अनिवार्य राहिल.

III. भूखंडावर अनधिकृत वाणिज्य प्रयोजनार्थ वापराबाबत शर्तभंग :-

शासन निर्णय क्र. एलबीएल-१०८६/२६४४/प्र.क्र.१९६/ग-८ दि. १४.०६.१९८८ च्या अनुषंगाने सहकारी गृहनिर्माण संस्थांना निवासी प्रयोजनासाठी दिलेल्या जागेत त्या जागेवरील एकूण बांधकाम क्षेत्राच्या १५ टक्के पर्यंत क्षेत्र वाणिज्य प्रयोजनार्थ / अधिक लाभदायी प्रयोजनार्थ वापरण्यास परवानगी देण्याबाबतचे शासनाचे प्रचलित धोरण आहे. सदर संस्थेतील काही सदस्यांनी नियोजन प्राधिकरणाची मान्यता घेऊन त्यांच्या वैयक्तिक भूखंडावर एकूण बांधकाम क्षेत्राच्या १५% च्या मर्यादेत किंवा त्यापेक्षा जास्त बांधकाम वाणिज्य प्रयोजनार्थ / अधिक लाभदायी प्रयोजनार्थ केलेले आहे. मात्र त्यासाठी जिल्हाधिकारी यांची परवानगी घेतलेली नाही. अशा अनधिकृत वाणिज्यिक वापराबाबत शर्तभंग नियमानुकूल करताना खालीलप्रमाणे शुल्क / दंड आकारण्यात यावा:-

- (i) ज्या वैयक्तिक भूखंडधारकांनी स्वतःसाठी किंवा बहुमजली इमारत बांधून पूर्णतः किंवा भागशः वाणिज्यिक / अधिक लाभदायी वापर केला असेल, अशा प्रकरणी वाणिज्यिक वापराबाबत शर्तभंग नियमानुकूल करताना, ज्या प्रकरणात वाणिज्यिक वापराचे क्षेत्रफळ वैयक्तिक भूखंडावर बांधकाम केलेल्या एकूण क्षेत्राच्या १५ टक्क्याच्या मर्यादेत असेल व अशा वापरास नियोजन प्राधिकरणाची मान्यता प्राप्त झालेली असेल, अशा प्रकरणात केवळ

जिल्हाधिकाऱ्याची पूर्वपरवानगी न घेता असा वापर केला म्हणून उक्त दिनांक १४ जून १९८८ च्या शासन निर्णयानुसार प्रचलित दराने जे वार्षिक अनुज्ञप्ती शुल्क येते, त्या शुल्काच्या दीडपट दराने वार्षिक अनुज्ञप्ती शुल्काची आकारणी नियमितीकरणाचे आदेश होईपर्यंत करण्यात यावी. मात्र, नियमितीकरणानंतर अशा वापरासाठी प्रतिवर्षी उक्त दि.१४ जून १९८८ च्या शासन निर्णयानुसार देय नियमित अनुज्ञप्ती शुल्क आकारण्यात यावे.

वरीलप्रमाणे वार्षिक अनुज्ञप्ती शुल्कपोटी येणाऱ्या एकत्रित रकमेची वसूली वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ / अधिक लाभदायी प्रयोजनार्थ वापर करणाऱ्या संबंधित वैयक्तिक भूखंडधारक / नवीन सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या संबंधित सभासदांकडून त्यांच्या वाणिज्यिक / अधिक लाभदायी वापरात असलेल्या चटई क्षेत्राच्या प्रमाणात विभागणी करून करण्यात यावी. सदर रक्कम संबंधितांकडून वसूल करून शासनजमा करण्याची जबाबदारी संबंधित वैयक्तिक भूखंडधारक / नवीन सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची राहिल.

- (ii) एखाद्या वैयक्तिक भूखंडावर बांधकाम केलेल्या एकूण क्षेत्राच्या १५ टक्क्यापेक्षा अधिक बांधकाम क्षेत्र वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी नियोजन प्राधिकरणाची मान्यता घेऊन वापरात असल्यास, अशा प्रकरणात संबंधित भूखंडासाठी एकूण बांधकाम क्षेत्राच्या १५ टक्के अनुज्ञेय वाणिज्यिक वापराच्या बांधकाम क्षेत्राची परिगणना करून त्यापेक्षा अधिकच्या वाणिज्यिक वापराच्या बांधकाम क्षेत्राशी निगडीत भूखंडाच्या क्षेत्राचे (Land Component) प्रचलित वार्षिक मूल्यदर तक्त्यानुसार मुल्यांकन काढून अशा मुल्यांकनाच्या ५०% रुपांतरण शुल्क आकारून वसूल करण्यात यावे व उक्त दि.१४ जून, १९८८ च्या शासन निर्णयाप्रमाणे एकूण वाणिज्यिक / अधिक लाभदायी प्रयोजनार्थ वापरलेल्या बांधकाम क्षेत्राच्या आधारे वरील (i) प्रमाणे दीड पट दराने वार्षिक अनुज्ञप्ती शुल्क आकारून व नियमितीकरणाच्या आदेशाच्या तारखेपर्यंत वसूल करून असा शर्तभंग नियमित करण्यात यावा. मात्र नियमितीकरणानंतर अशा वाणिज्यिक वापरासाठी प्रतिवर्षी उक्त दि.१४ जून १९८८ च्या शासन निर्णयानुसार देय नियमित अनुज्ञप्ती शुल्क वसूल करण्यात यावे.

वरीलप्रमाणे रुपांतरण शुल्क व वार्षिक अनुज्ञप्ती शुल्कपोटी येणाऱ्या एकत्रित रकमेची वसूली वाणिज्यिक / अधिक लाभदायी प्रयोजनार्थ वापर करणाऱ्या संबंधित वैयक्तिक भूखंडधारक / नवीन सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या संबंधित सभासदांकडून त्यांच्या वाणिज्यिक / अधिक लाभदायी वापरात असलेल्या चटई क्षेत्राच्या प्रमाणात विभागणी करून करण्यात यावी. सदर रक्कम संबंधितांकडून वसूल करून शासनजमा करण्याची जबाबदारी संबंधित वैयक्तिक भूखंडधारक / नवीन सहकारी गृहनिर्माण संस्थेची राहिल.

- (iii) जर वैयक्तिक भूखंडधारकाने स्वतःसाठी किंवा बहुमजली इमारत बांधून त्यावर पूर्णतः किंवा भागशः वाणिज्यिक / अधिक लाभदायी वापर केला असेल मात्र अशा वापरास नियोजन प्राधिकरणाची मान्यता घेतली नसेल तर, प्रथम यासंदर्भात संबंधितांनी नियोजन प्राधिकरणाची पूर्वमान्यता मिळविणे आवश्यक राहिल, तदनंतरच वरीलप्रमाणे कार्यवाही करण्यात यावी.

IV. उपरोक्तप्रमाणे प्रस्तावित केल्यानुसार प्रकरणपरत्वे शर्तभंग नियमितीकरणाचे अधिकार प्रशासकीय सुलभतेच्या दृष्टीने जिल्हाधिकारी, ठाणे यांना देण्यात येत आहेत. जिल्हाधिकारी यांनी प्रकरणपरत्वे निर्णय घेताना खालील बाबींचा परामर्श घेणे आवश्यक राहिल:-

- (i) शर्तभंग नियमित करण्यासाठी इच्छुकांनी स्वतःहून जिल्हाधिकार्यांकडे अर्ज करून आवश्यक कागदपत्रे पुरविणे आवश्यक राहिल.
- (ii) भूखंड किंवा सदनिकांचे हस्तांतरण म्हणजे दुय्यम निबंधक यांचेकडे रितसर नोंदविलेला व्यवहारच ग्राह्य समजण्यात यावा. इतर कोणतेही इतर दस्त / करार विचारात घेतले जाऊ नयेत. जमिनीच्या हस्तांतरणाबाबत नोंदणीकृत दस्ताऐवजाचा पुरावा सादर करणेची जबाबदारी अर्जदारावर राहिल.
- (iii) सध्याच्या भोगवटाधारकाने हस्तांतरणाबाबतचे दस्तऐवज नोंदणीकृत केलेले नसल्यास अशा दस्तऐवजांची प्रथम नोंदणी करणे आवश्यक राहिल व अशा प्रकरणी जमिनीच्या प्रचलित बाजारमूल्याच्या आधारे विहित दराने प्रयोजननिहाय अनर्जित रक्कम / अधिमूल्य / शुल्क याचा भरणा करणे आवश्यक राहिल.
- (iv) ही योजना **विशेष बाब** म्हणून असल्याने या धोरणाविषयी प्रस्तुत शासन निर्णय निर्गमित होण्यापूर्वी, सदर संस्थेच्या ज्या सभासदांनी त्या त्या वेळी प्रचलित नियमानुसार प्रकरणपरत्वे शर्तभंग नियमानुकूल करून घेतला असेल, त्या सभासदांना या शासन निर्णयाचा आधार घेऊन त्यांनी शासनास भरणा केलेली रक्कम परत मागता येणार नाही.

V. सदर शर्तभंग नियमितीकरणाची योजना **यापूर्वी झालेल्या हस्तांतरणासाठीच** व या शासन निर्णयाच्या दिनांकापासून **फक्त ३ वर्ष कालावधीसाठी** लागू राहिल.

VI. सदर शर्तभंग नियमितीकरणाची योजना सूर्योदय सहकारी गृहनिर्माण संस्था मर्यादित व ठाणे जिल्ह्यातील इतर तत्सम सहकारी गृहनिर्माण संस्था यांनाही लागू राहिल.

सदर शासन निर्णय हा सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग आणि नगर विकास विभाग यांच्याशी विचारविनिमय करून, तसेच वित्त विभागाने अनौपचारिक संदर्भ क्र. ८९/२०१७/व्यय-९, दि.२७.०३.२०१७ अन्वये दिलेल्या सहमतीने व दिनांक ३० मार्च, २०१७ च्या मंत्रिमंडळाच्या बैठकीत घेण्यात आलेल्या निर्णयाच्या अनुषंगाने निर्गमित करण्यात येत आहे.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०१७०४१३११०४२३५२१९ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

(डॉ. माधव वीर)

उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

१. मा.राज्यपाल यांचे सचिव, राज भवन, मलबार हिल, मुंबई
२. मा.मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव, मुख्यमंत्री सचिवालय, मंत्रालय, मुंबई.
३. मा.सभापती, विधानपरिषद यांचे खाजगी सचिव, विधानमंडळ सचिवालय, विधानभवन, मुंबई.
४. मा.अध्यक्ष, विधानसभा यांचे खाजगी सचिव, विधानमंडळ सचिवालय, विधानभवन, मुंबई.
५. मा. मंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
६. मा. राज्यमंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
७. सर्व मा.मंत्री/ मा.राज्यमंत्री यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई
८. मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई.
९. अपर मुख्य सचिव (वित्त), वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- १०.अपर मुख्य सचिव (सहकार), सहकार, पणन व वस्त्रोद्योग विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ११.प्रधान सचिव (महसूल, मुद्रांक शुल्क व नोंदणी) महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- १२.प्रधान सचिव (नवि-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- १३.विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग, नवी मुंबई.
- १४.महानिरीक्षक, नोंदणी व नियंत्रक, मुद्रांक शुल्क, पुणे.
- १५.जिल्हाधिकारी, ठाणे.
- १६.जिल्हा अधिक्षक भूमि अभिलेख, ठाणे
- १७.उप सचिव (ज-४) यांचे स्वीय सहाय्यक, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
१८. निवड नस्ती (ज-४), महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई